

Stadt Gunzenhausen

2. ÄNDERUNG DES BEBAUUNGSPLANES
GUNZENHAUSEN SÜD - TEILBAUGEBIET I

BEGRÜNDUNG

Stand 21-04-2020

- 1 Geltungsbereich
Der Geltungsbereich dieser Bebauungsplanänderung erstreckt sich auf die Grundstücke Fl.Nr. 1544/2, 1544/4, 1544/10 und 1544/11, alle Gemarkung Gunzenhausen, mit einer Gesamtfläche von ca. 3.770 m².
- 2 Planungsziel
Für die im südlichen Teile, der von dieser Änderung betroffenen Grundstücke, (2. Reihe), für welche aufgrund der festgesetzten Baugrenzen des Bebauungsplanes "Gunzenhausen Süd, Teilbaugebiet I" 1. Änderung, kein Baurecht besteht, soll eine innerörtliche Nachverdichtung ermöglicht werden. Es soll die Möglichkeit geschaffen werden, diese Grundstücks-teile, mit erdgeschossigen Winkelhäusern zu bebauen und damit eine städtebaulich sinnvolle Nutzungsmöglichkeit im Zuge einer innerörtlichen Nachverdichtung zu schaffen.
- 3 Art der baulichen Nutzung
Allgemeines Wohngebiet (WA) gemäß § 4 BauNVO.
- 4 Maß der baulichen Nutzung
 1. Reihe GRZ 0.4, GFZ 0.8
 2. Reihe GRZ 0.4, GFZ 0.4Es gilt offene Bauweise.
Dachgestaltung der 1. Reihe wie in bestehender Bebauung I+D mit 42°-52° Dachneigung, 2. Reihe I mit 25°-30° Dachneigung, zu 50% mit Flachdachanteil, begrünt.
Solarthermie- und Photovoltaikanlagen auf den Dachflächen sind zulässig.
- 5 Erschließung
Die Erschließung der 1. Reihe ist durch den Bestand (Leonhardsruhstraße) gesichert. Für die 2. Reihe erfolgt die Erschließung über Privatwege. Dies gilt sowohl für Geh- und Fahrtrechte als auch für Leitungsrechte für alle notwendigen Ver- und Entsorgungseinrichtungen.

Die entsprechenden Rechte sind auf den dienenden Grundstücken mittels Eintrag von Grunddienstbarkeiten zu sichern. Der Nachweis über die Sicherung der Rechte ist im Rahmen von Genehmigungsfreistellungs- bzw. Baugenehmigungsverfahren zu erbringen.

6 Verfahren

Die Änderung des Bebauungsplanes erfolgt im beschleunigten Verfahren gemäß § 13a BauGB. Die festgesetzte Grundfläche im Sinne des § 19 Abs. 2 BauNVO beträgt bei einer betroffenen Grundstücksfläche von ca. 3.770 m² und einer maximal zulässigen Grundflächenzahl von 0,4 weit weniger als 20.000 m² (§ 13a Abs. 1 Satz 2 Nr. 1 BauGB).

Eine Beeinträchtigung der Schutzgüter gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 7b BauGB hinsichtlich der Erhaltungsziele und des Schutzzweckes der Natura 2000-Gebiete (FFH, SPA-Gebiete) ist nicht gegeben.


Anhaltspunkte, dass bei der Planung Pflichten zur Vermeidung oder Begrenzung der Auswirkungen von schweren Unfällen nach § 50 Satz 1 des Bundesimmissionsschutzgesetzes zu beachten sind, bestehen nicht.

Das beschleunigte Verfahren wird daher wie folgt angewendet:

- Verkürztes Änderungsverfahren: Gemäß § 13a Abs. 2 Nr. 1 BauGB werden die Vorschriften des vereinfachten Verfahrens gemäß § 13 BauGB angewendet, insbesondere § 13 Abs. 2 Nr. 1 BauGB.
- Keine Umweltprüfung: Gemäß § 13 Abs. 3 BauGB wird von der Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB, dem Umweltbericht nach § 2a BauGB, von den Angaben nach § 3 Abs. 2 Satz 2 BauGB, welche Arten umweltbezogener Informationen verfügbar sind, sowie von der zusammenfassenden Erklärung nach § 6 Abs. 5 Satz 3 BauGB und § 10 Abs. 4 BauGB abgesehen. § 4c BauGB wird nicht angewendet.
- Kein weiterer Ausgleich von Eingriffen in Natur und Landschaft: Da der Schwellenwert für die zulässige Grundfläche gemäß § 13a Abs. 1 Satz 2 Nr. 1 BauGB von 20.000 m² zulässiger Grundfläche nicht überschritten wird, ist gemäß § 13a Abs. 2 Satz 1 Nr. 4 BauGB die Eingriffsregelung gemäß § 1a Abs. 3 BauGB nicht anzuwenden.


- Auf die Erarbeitung einer speziellen artenschutzrechtlichen Prüfung (saP) wurde vorliegend, in Abstimmung mit der Unteren Naturschutzbehörde, verzichtet. Es wurde ein Kurzgutachten im Hinblick auf den Artenschutz erarbeitet, dieses Kurzgutachten ist Bestandteil des Bebauungsplanes.

Nürnberg, den 21-04-2020

Heribert Schiller 
Architekt

Stadt Gunzenhausen

Gunzenhausen, den 04. MRZ. 2021

Karl-Heinz Fitz 
Erster Bürgermeister

Hinweis zur Begründung der

2. Änderung des Bebauungsplanes
Gunzenhausen Süd - Teilbaugbiet I

7 Technische Wasserwirtschaft

a/ Bauwasserhaltung:

Sollte im Zuge der Bauarbeiten Grundwasser aufgedeckt werden, ist für eine Bauwasserhaltung eine Erlaubnis nach Art. 15 BayWG i. V. m. Art. 70 BayWG erforderlich. Eventuelle Kellergeschosse sind gegen drückendes Wasser zu sichern (z.B. wasserdichte Wanne).

b/ Umgang mit wassergefährdenden Stoffen:

Mit wassergefährdenden Stoffen (z.B. bei Lagerung und Umgang mit Heizöl, Wärmepumpen, ölfüllte Trafos) darf nur so umgegangen werden, dass keine Verunreinigung von Boden, Grundwasser oder anderen Gewässern erfolgen kann. Beim Bau entsprechender Vorhaben ist das WHG und BayWG; hinsichtlich des Umganges mit wassergefährdenden Stoffen die AwSV (Bundes-Anlagenverordnung) zu beachten. Die nach diesen Vorschriften erforderlichen Maßnahmen sind im Rahmen der Bauanträge detailliert darzustellen.

c/ Wasserwirtschaftliche Schutzgebiete:

Der Umgriff des Bebauungsplanes liegt im direkten Einzugsgebiet der von den Stadtwerken Gunzenhausen betriebenen Trinkwasserbrunnen 3 und 4. Im Zusammenhang mit dem Einwirken in den Baugrund sind daher folgende Anforderungen zu berücksichtigen: Bei erdberührenden Bauteilen wie Tiefgarage, Kellerwände, Stellflächenbefestigungen, usw. dürfen keine auslaugbaren Betonzusatzstoffe enthalten sein. Es dürfen keine problematischen Baustoffe wie Recyclingmaterial oder Ersatzbaustoffe verwendet werden. Es besteht eine besondere Sorgfaltspflicht beim Umgang mit wassergefährdenden Stoffen während der Bautätigkeit. Bei Wiederhinterfüllung von Erdaufschlüssen und Baugruben soll der ursprüngliche Erdaushub verwendet werden, sofern er unbelastet ist.

d/ Grundwasser:

Sollte Grundwasser aufgeschlossen werden, ist dies nach § 49 Abs. 2 WHG unverzüglich der Kreisverwaltungsbehörde anzuzeigen. Für eine Bauwasserhaltung ist eine beschränkte wasserrechtliche Erlaubnis nach Art. 15 BayWG zu beantragen. Eine dauerhafte Ableitung von Grund- und Schichtenwasser über Drainagen in den städtischen Kanal ist nicht zulässig.

e/ Niederschlagswasserbehandlung:

Die nicht überbauten Flächen sollen versickerungsfähig hergestellt werden. Diese Vorgehensweise reduziert den Eingriff in den Wasserhaushalt. Aufgrund der Lage im bebauten Bereich sowie der fehlenden Ableitungsmöglichkeiten des Niederschlagswassers ist ausnahmsweise eine Erschließung im Mischsystem möglich.

f/ Geothermische Nutzungen:

Aufgrund der Lage im nahen Einzugsbereich der öffentlichen Trinkwasserbrunnen sprechen Gründe des Trinkwasserschutzes gegen Bohrungen für geothermische Nutzungen.

g/ Altlasten:

Hinweise auf Altlasten liegen dem Wasserwirtschaftsamt nicht vor. Sollten Untergrundverunreinigungen angetroffen werden, sind sofort das Landratsamt und das Wasserwirtschaftsamt zu informieren.

8/ Bodendenkmalpflegerische Belange:

Es wird darauf hingewiesen, dass eventuell zu Tage tretende Bodendenkmäler der Meldepflicht an das Bayerische Landesamt für Denkmalpflege oder die Untere Denkmalschutzbehörde gemäß Art. 8 Abs. 1-2 BayDSchG unterliegen.

Nürnberg, den 03-02-2021

Heribert Schiller
Architekt

